

ZMĚNA č. 6
ÚZEMNÍHO PLÁNU
HORNÍ PODLUŽÍ

ÚNOR 2024

Název územně plánovací dokumentace:

Změna č. 6 územního plánu Horní Podluží

Fáze:

Návrh pro veřejné projednání

Řešené území:

k.ú. Horní Podluží (643807)

Datum:

29.2.2024

Pořizovatel:

Městský úřad Varnsdorf

Objednatel:

Obec Horní Podluží

Žofín 2

407 57 Horní Podluží

Odpovědný projektant:



URBANISTICKÝ ATELIÉR

Ing. Vladivoj Řezník

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569

Obsah:

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	5
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	6
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	7
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	9
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	9
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	10

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a zachycuje stav zastavěného území obce Horní Podluží k 24.4.2023.

Zastavěné území obce Horní Podluží je zakresleno ve Výkrese základního členění území a v ostatních výkresech.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce byla stanovena ve schváleném územním plánu. Ten řadí obec mezi významná sídla plnící především funkci bydlení a rekreace. Je to dáno zejména blízkostí města Varnsdorf, blízkostí Spolkové republiky Německo a velice hodnotným přírodním prostředím. Jižní část území obce spadá do CHKO Lužické hory. V rámci rozvoje území respektuje územní plán územní systém ekologické stability, který má přesah za hranice obce. Jedná se především o regionální biocentrum RBC 1374.

Změna č. 6 respektuje všechny hodnoty obce uvedené v platném územním plánu a jeho navazujících změnách.

Na plochách řešených Změnou č. 6 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Horní Podluží se v rámci Změny č. 6 nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného územního plánu a navazujících změn.

V průběhu let se však požadavky na využití v návrhových lokalitách změnily. Na tuto situaci reaguje Změna č. 6 návrhem nových ploch ke změně funkčního využití. Změna č. 6 navrhuje jednotlivé plochy s výměrou menší než 3 400 m², všechny plochy navržené Změnou č. 6 jsou určeny pro výstavbu max. 8-mi rodinných domů. Změna č. 6 nenavrhuje žádné rozsáhlejší plochy. Plochy ke změně funkčního využití jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území.

Změna č. 6 navrhuje následující plochy ke změně funkčního využití:

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V RÁMCI ZMĚNY č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU	PARCELNÍ ČÍSLA (K.Ú. HORNÍ PODLUŽÍ)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU A NAVAZUJÍCÍCH ZMĚN	KAPACITA PLOCHY (MAXIMÁLNÍ POČET STAVEB HLAVNÍCH NA PLOŠE)
Z.6.2	0,29	Bydlení venkovské (BV)	1746/1	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty, Plochy zeleně	3
Z.6.3	0,20	Bydlení venkovské (BV)	1735/4 1743	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty, Plochy vodní a vodohospodářské	2
Z.6.4	0,23	Bydlení venkovské (BV)	1724/1	Plochy zemědělské –	2

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V RÁMCI ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU	PARCELNÍ ČÍSLA (K.Ú. HORNÍ PODLUŽÍ)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU A NAVAZUJÍCÍCH ZMĚN	KAPACITA PLOCHY (MAXIMÁLNÍ POČET STAVEB HLAVNÍCH NA PLOŠE)
				trvalé travní porosty	
Z.6.5	0,22	Občanské vybavení - sport (OS)	313/2 313/3 314/4 313/12	Plochy bydlení venkovské	2
Z.6.6	0,19	Bydlení venkovské (BV)	1595/3	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	1
Z.6.7	0,10	Dopravní infrastruktura – doprava silniční – místní komunikace (DS.m)	1638/8 1636/15 1636/20 1636/21	Plochy bydlení venkovské	-
Z.6.8	0,07	Bydlení venkovské (BV)	1636/3	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	nestanovena

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1. Doprava

Změna č. 6 navrhuje jednu novou místní komunikaci:

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V RÁMCI ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU	PARCELNÍ ČÍSLA (K.Ú. HORNÍ PODLUŽÍ)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU A NAVAZUJÍCÍCH ZMĚN	KAPACITA PLOCHY (MAXIMÁLNÍ POČET STAVEB HLAVNÍCH NA PLOŠE)
Z.6.7	0,10	Dopravní infrastruktura – doprava silniční – místní komunikace (DS.m)	1638/8 1636/15 1636/20 1636/21	Plochy bydlení venkovské	-

Změna č. 6 ruší následující plochy a koridory vymezené v Územním plánu Horní Podluží a tyto plochy navrací do jejich původního funkčního využití dle katastru nemovitostí:

OZNAČENÍ PLOCHY	PLOCHA /KORIDOR KE ZRUŠENÍ	PARCELNÍ ČÍSLA (K.Ú. HORNÍ PODLUŽÍ)	VYUŽITÍ PLOCHY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
D1	Plocha dopravní infrastruktury - napřímení silnice II/264	1372/5 1372/12 1457/1 1457/2	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty
D2	Plocha dopravní infrastruktury – koridor přeložky silnice II/264	1372/1 1372/5 1372/12, 1457/1 1457/2, 2077/2	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se Změnou č. 6 nemění. Změna č. 6 nenavrhuje žádné nové plochy a zařízení technické infrastruktury.

1) Zásobování pitnou vodou

Plochy navržené Změnou č. 6 budou napojeny na stávající veřejné vodovodní řady. V případě nedostatečné kapacity nebo nemožnosti napojení na veřejný vodovod bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně.

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Změna č. 6 ponechává odkanalizování a čištění odpadních vod beze změny a nemění koncepci stanovenou územním plánem. Plochy navržené Změnou č. 6 budou napojeny na stávající kanalizaci, která je svedena do čistírny odpadních vod (ČOV) ve východní části Horního Podluží. V případě nedostatečné kapacity ČOV nebo nemožnosti napojení na kanalizaci bude odkanalizování staveb řešeno individuálně v souladu s platnými vodoprávními předpisy.

Srážkové vody budou plošně jímány či zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím vsakovacích jímek, popř. struh a odvodňovacích příkopů, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

4) Elektrická energie

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice, na nově zbudované trafostanice či na stávající vedení el. energie. Napojení staveb na síť el. energie bude řešeno se správcem sítě v navazujících územních a stavebních řízeních.

5) Plyn

Změna č. 6 ponechává zásobování plynem beze změny a nemění koncepci stanovenou územním plánem. Plochy navržené Změnou č. 6 mohou být napojeny na stávající plynovod, pokud se plynovod nachází v jejich blízkosti.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

1. Územní systém ekologické stability

Změna č. 6 nemění územní systém ekologické stability, ten zůstává v platnosti dle stávajícího územního plánu a jeho navazujících změn. Plochy řešené Změnou č. 6 nezasahují do územního systému ekologické stability.

3. Protierozní opatření

Změna č. 6 nenavrhuje žádná protierozní opatření.

4. Ochrana před povodněmi

Změna č. 6 žádné plochy v záplavovém území stoleté vody nenavrhuje.

5. Dobývání nerostů

Problematika dobývání nerostných surovin zůstává v rámci Změny č. 6 beze změny. Nově navržené plochy nejsou kontaktovány s ložisky nerostných surovin ani se nenacházejí v dobývacích prostorech.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

Změna č. 6 stanovuje následující podmínky pro využití ploch:

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	stavby rodinné rekreace
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat životní prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	drobné podnikání za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat životní prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost všech ploch navržených Změnou č. 6 územního plánu Horní Podluží je povolena za podmínky, že odkanalizování staveb bude řešeno v souladu s platnými vodoprávními předpisy; preferovat napojení staveb na kanalizaci svedenou do ČOV
	využití ploch Z.6.2, Z.6.3, Z.6.4 v ochranném pásmu silnice je přípustné za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m ²
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 25 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží
	minimálně 2 parkovací místa na jednom stavebním pozemku
	respektovat urbanistický charakter zástavby, respektovat uliční čáry stávající zástavby a stavební čáry stávající zástavby; neumísťovat stavby větší než 50 m ² na odlehle konce zahrad v případech, kdy se stavby na sousedních pozemcích nacházejí v blízkosti příjezdové komunikace (ulice)
	pokud návrhová plocha bydlení sousedí s komunikacemi s nevyhovujícími šířkovými parametry, bude plocha bydlení zmenšena tak, aby bylo vyhrazeno veřejné prostranství pro umístění komunikace a chodníku o šířce min. 8 m (celková šířka 8 m = šířka nevyhovující komunikace + šířka zmenšené návrhové plochy)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
PLOCHY PRO SPORT	
Hlavní využití	hřiště pro míčové hry lyžařské sjezdovky a vleky lyžařské běžecké tratě plochy veřejné zeleně veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny) komunikace dětská hřiště sportovní haly cyklostezky nezbytná technická vybavenost
Podmíněně přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Nepřípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další) veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení do max. výše 2 m zábrany za brankami fotbalového hřiště do max. výše 6 m

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE (DS.m)	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště nezbytná technická infrastruktura cyklotrasy a cyklostezky chodníky veřejná prostranství a veřejná zeleň
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

SPOLEČNÉ REGULATIVY:

Celé řešené území je evidováno jako archeologické naleziště. Před zahájením výstavby je třeba informovat Archeologický ústav AV ČR.

Na nezastavitelných plochách neumísťovat výrobní elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze umísťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1. Veřejně prospěšné stavby

Změna č. 6 ruší následující veřejně prospěšné stavby vymezené v Územním plánu Horní Podluží:

- napřímení silnice II/264 - D1,
- koridor přeložky silnice II/264 - D2.

Změna č. 6 nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby.

2. Veřejně prospěšná opatření

Změna č. 6 nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu zůstávají v platnosti územního plánu. Změna č. 6 nemá na tyto stavby a opatření zajišťující obranu a bezpečnost státu vliv.

4. Plochy pro asanaci

Změna č. 6 nevymezuje žádné plochy asanace.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

1. Veřejně prospěšné stavby

Změna č. 6 ruší následující veřejně prospěšné stavby vymezené v Územním plánu Horní Podluží, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- napřímení silnice II/264 - D1,
- koridor přeložky silnice II/264 - D2.

Změna č. 6 nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby.

2. Veřejně prospěšná opatření

Změna č. 6 nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Změna č. 6 nebyla posuzována z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Změny č. 6 územního plánu Horní Podluží obsahuje 10 stran, Odůvodnění změny č. 6 územního plánu obsahuje 51 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
4. Koordinační výkres
5. Výkres širší vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu